



**XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII -
Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado RB
Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário)** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos (acima do lucro contábil) e percentual abaixo do permitido

Chamamos a atenção para a demonstração das mutações do patrimônio líquido, referente ao valor de distribuição de rendimentos, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor total de distribuições foi superior as reservas de lucros existentes em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, a distribuição mínima, apurada segundo o regime de caixa, mediante a legislação vigente mencionada acima, deve ser de 95,00% dos lucros auferidos pelo Fundo, contudo conforme demonstrado na nota explicativa nº 9, o percentual que o Fundo distribuiu foi de 84,21%. Desta forma, o Fundo não atingiu o percentual mínimo de distribuição de rendimentos estabelecido pelo normativo vigente aplicável aos fundos de investimentos imobiliário. Nossa opinião não está modificada em função desses assuntos.

Realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6.1.1., os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 17.118 mil, que representam 43,82% do seu patrimônio líquido. Devido ao risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)--Continuação

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6.1.1. em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), no montante de R\$ 17.118 mil, que representam 43,82% do seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam no:

- Análise da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Análise quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo da precificação dos CRIs assim como análise das movimentações ocorridas no exercício; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a custódia e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cotas fundos de investimento imobiliário

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6.1.2. em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 15.816 mil, equivalente à 40,49% de seu patrimônio líquido aplicado em cotas de fundo de investimento imobiliário, registradas de acordo com os preços das cotas negociadas em mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da custódia das cotas do fundo de investimento;
- Recálculo das atualizações do investimento de acordo com a valorização e/ou desvalorização dos valores das cotas negociados em mercado dos fundos investidos;
- Leitura do último relatório emitido dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo em cotas de fundos de investimento imobiliário no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

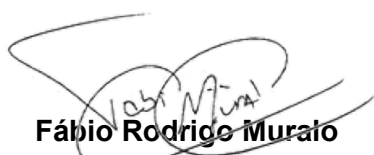
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muraio
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)
CNPJ 35.689.733/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	5	7.292	18,67%	3.181	7,38%
		7.292	18,67%	3.181	7,38%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1.2	15.816	40,49%	2.509	5,82%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.1	17.118	43,82%	37.894	87,86%
	6.1	32.934	84,31%	40.403	93,68%
Total do ativo		40.226	102,98%	43.584	101,05%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	1.129	2,88%	409	0,95%
Taxa de administração e gestão	15	18	0,05%	30	0,07%
Auditoria e custódia		11	0,03%	10	0,02%
Outras obrigações a pagar		7	0,02%	6	0,01%
		1.165	2,98%	455	1,05%
Total do passivo		1.165	2,98%	455	1,05%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		46.091	118,00%	46.091	111,70%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(26.679)	(68,30%)	(21.864)	(50,69%)
Prejuízos acumulados		19.649	50,30%	18.902	43,83%
Total do patrimônio líquido	8.1	39.061	100,00%	43.129	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		40.226	102,98%	43.584	101,05%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)
CNPJ 35.689.733/0001-60
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
 (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	5.419	4.304
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	86	369
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	(3.781)	(517)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		373	196
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	(1.201)	(330)
		896	4.022
Resultado líquido de atividades imobiliárias		896	4.022
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	516	346
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(118)	(79)
		398	267
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	7 e 15	(334)	(369)
Despesas de auditoria e custódia	7	(28)	(18)
Despesa de consultoria	7	(9)	(14)
Taxa de fiscalização da CVM	7	(13)	(13)
Outras despesas operacionais	7	(163)	(92)
		(547)	(506)
Lucro líquido do exercício		747	3.783
Quantidade de cotas em circulação	8.1	481.757	481.757
Lucro por cota - R\$		1,55	7,85
Valor patrimonial da cota - R\$		81,08	89,52

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)
CNPJ 35.689.733/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido □
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		46.091	(1.797)	44.294
Resultado do exercício		-	3.783	3.783
Distribuição de rendimentos	9	-	(4.948)	(4.948)
Em 31 de dezembro de 2024		46.091	(2.962)	43.129
Resultado do exercício		-	747	747
Distribuição de rendimentos	9	-	(4.815)	(4.815)
Em 31 de dezembro de 2025		46.091	(7.030)	39.061

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)
CNPJ 35.689.733/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	516	346
Pagamento de despesas de consultoria	(9)	(14)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(27)	(29)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(345)	(368)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(12)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais diversos	(164)	(93)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(118)	(78)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(160)	(248)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.950)	(23.962)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	17.871	13.385
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(14.959)	(1.500)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	451	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	373	196
Recebimento de amortizações + pagamento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	12.579	17.579
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	8.366	5.698
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(4.095)	(4.973)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(4.095)	(4.973)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.111	477
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.181	2.704
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	7.292	3.181
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.111	477
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	747	3.783
Resultado certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.724)	(4.156)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	828	134
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(11)	(9)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(160)	(248)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”)**, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Resolução CVM nº 175/22, constituído em 22 de novembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas (início das atividades) em 18 de novembro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado etem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas,conforme a política de investimento definidas no regulamento, preponderantemente por ativos alvo, de acordo com os critérios e com a política de investimento previstos no regulamento do Fundo, sendo também admitido o investimento em ativos de liquidez. A parcela do patrimônio líquido do Fundo que não for investida nos ativos alvo é alocada em ativos de liquidez.

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização. Adicionalmente, é vedada a subscrição de novas cotas por clubes de investimento.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do agente de controladoria, do gestor, do custodiante, do coordenador líder e dos demais coordenadores das ofertas, bem como dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição pública de cotas, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Conforme nota explicativa nº 18, a partir de 30 de dezembro de 2025, o Fundo passou a ter novo nome de pregão “FII XLPR RI”, e as cotas do Fundo passaram a ser negociadas sob o novo código de negociação “XLPR11”, em substituição ao atual código “RRCI11”, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 81,90 (expressos em reais).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RRCI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 69,51 (expressos em reais).

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundos é destinado a investidores gerais.

Mês	31/12/2025	31/12/2024
Janeiro	68,69	83,38
Fevereiro	69,99	83,35
Março	72,60	83,41
Abril	72,72	83,14
Maio	73,99	83,11
Junho	73,89	78,17
Julho	73,97	77,49
Agosto	76,50	77,48
Setembro	81,00	76,71
Outubro	76,50	71,55
Novembro	79,49	68,50
Dezembro	82,01	69,50

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175/22, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixa: é composto por depósitos à vista e aplicações de alta liquidez.
- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes que entendem do negócio, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

IV. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

3.3 Certificado de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários, estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, é reconhecida nas demonstrações do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.5 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Riscos associados ao Fundo

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no prospecto, se houver, e no regulamento do Fundo, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos ativos alvo e/ou aos emitentes dos ativos de liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o administrador, o gestor e/ou o coordenador líder e dos demais coordenadores das ofertas, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas. Desta forma, não é devido pelo Fundo ou pelo administrador, gestor e pelo coordenador líder e dos demais coordenadores das ofertas qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, administrador, gestor e o coordenador líder e dos demais coordenadores das Ofertas não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

Os ativos integrantes da carteira e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico: o Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem vir a causar um efeito adverso que resultem perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas enormes, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, podem resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fatores Macroeconômicos relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e economias nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e pode continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A recente alteração de presidente pode acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da administração pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Riscos de Flutuações de Preço: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ademais, os ativos imobiliários têm seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra pode gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos ativos imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das cotas pode não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que podem compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários: O Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O administrador e o gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo pode: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

Risco de mercado dos ativos financeiros: Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis podem prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito dos ativos financeiros: As obrigações decorrentes dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo pode não refletir seu valor patrimonial. Dessa forma, as cotas do Fundo podem sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas. Os cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros e dos ativos imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos imobiliários, que é entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, pode haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os cotistas sejam chamados para a realização de aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que, os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as cotas podem ser diluídos em sua participação.

Risco de desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares sejam alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste é partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos são entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo pode investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo tem íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior é a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos aos ativos de liquidez: Os ativos de liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos ativos de liquidez podem ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos de liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Ainda, os ativos de liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podem também trazer impactos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo pode incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos ativos de liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos ativos de liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo pode sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. A precificação dos ativos de liquidez integrantes da carteira devem ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (*“mark-to-market”*), podem ocasionar variações nos valores dos ativos de liquidez integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das cotas. Por fim, o Fundo aplica suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e pode aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em aos ativos de liquidez, nos termos do regulamento. Nesta hipótese, pode ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos ativos alvo e os valores de atualização dos ativos de liquidez. O Fundo pode sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o administrador convoca os cotistas para que em assembleia geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos são diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado podem ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo pode ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos cotistas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco da distribuição parcial e de não colocação do montante mínimo da oferta: A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores são devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor pode não ser remunerado da forma esperada e pode haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da emissão o Fundo tem menos recursos para investir em ativos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de cotas distribuídas é equivalente a, no mínimo, o montante mínimo da oferta, ou seja, existem menos cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas será reduzida, bem como o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os ativos imobiliários. Nesta hipótese, o Fundo observa a prioridade de aquisição dos ativos imobiliários para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependem, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários, bem como dependem dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários, os recursos obtidos com a oferta são aplicados em ativos financeiros, o que pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, observados os limites do Regulamento e da legislação aplicável, portanto os resultados do Fundo dependem de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, podem afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os cotistas com o recebimento de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista pode ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros pode ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas podem sofrer perdas patrimoniais.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente são deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o administrador e/ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, semprejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco relativo às novas emissões: No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este pode sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de substituição do gestor: A substituição do gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que pode haver oscilações no valor de mercado das cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou pode prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de lajes comerciais, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo detenha a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: O Fundo pode realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que tem seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos ativos do fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguardados direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente pode adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas podem ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial é iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, o gestor pode sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador ou o custodiante podem sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deve ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo é liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, devem alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas podem enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos devem ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por consequente, a rentabilidade dos cotistas, podem ser impactados adversamente.

Riscos associados aos CRI, às LCI, LH e LIG e ao Setor de Securitização Imobiliária e às companhias securitizadoras: riscos associados aos CRI, às LCI, LH e LIG. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, as pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária podem eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH, e as LIG ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH, e às LIG podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Riscos associados ao Setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras. Os CRI podem vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deve resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora podem concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados podem vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI e à LIG. O investimento em CRI e em LIG inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas em tais operações. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI e das LIG, pode haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que devem ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e das LIG pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e LIG. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI e das LIG pode afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Demais riscos: O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, dos coordenadores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo. O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos ativos alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima podem impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa do Fundo compreendem o saldo de depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, conforme apresentado abaixo:

31 de dezembro de 2025	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIC FI (ii)	Itaú Unibanco	7.292	18,67%
Total		7.292	18,67%

31 de dezembro de 2024	Administrador	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIC FI (ii)	Itaú Unibanco	3.181	7,38%
Total		3.181	7,38%

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, registrado no CNPJ: 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 516 (R\$ 346 em 31 de dezembro de 2024) líquida de impostos, registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras**6.1 De natureza imobiliária**

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundo de investimento imobiliário	15.816	2.509
Certificado de recebíveis imobiliários	17.118	37.894
Total	32.934	40.403

6.1.1 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 17.118 (R\$ 37.894 em 31 de dezembro de 2024), classificados como ativos financeiros para negociação. Por estes ativos o fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025 os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

31 de dezembro de 2025										
Emissor	Ativo	Nome do devedor	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador + juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Rbcapital Sec	19H0182182	Diálogo III	Sem Rating	(c)(g)(h)	116	08/02/2019	08/12/2027	IGPM + 5,00%	30	159
Bari Sec	20E0031084	GPA	Fitch Ratings AA	(b)(c)(l)	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA + 5,75%	478	205
True Sec	21H0748781	CK	Sem Rating	(c)(ad)(aa)	431	03/09/2021	22/07/2026	CDI + 6,80%	1.500	527
Virgo Sec	21H0888186	ONM Health	Sem Rating	(c)(g)(s)	319	16/08/2021	15/08/2031	IPCA + 7,65%	3.135	3.278
Virgo Sec	21K0637078	RZK Solar	Sem Rating	(c)(e)(g)	390	12/03/2021	18/11/2031	IPCA + 7,70%	2.000	1.532
Vert Sec	22D0847835	You Inc	Sem Rating	(o)(s)	73	25/04/2022	27/11/2028	CDI + 4,50%	749	743
True Sec	22H1814286	Construtora Capital II	Sem Rating	(aa)(ab)(ac)	1	30/08/2022	15/09/2027	IPCA + 11,63%	3.000	1.655
True Sec	22I0879235	São Convisa	Sem Rating	(aa)(e)(s)	1	13/09/2022	20/10/2027	IPCA + 10,00%	3.216	-
Virgo Sec	24K3211803	Over urbanismo	Sem Rating	(h)(l)	0	11/12/2024	21/11/2034	IPCA + 10,5%	3.074	2.963
Virgo Sec	25A1810636	Mitre	brA+(sf)	(g)(m)(ab)	2	09/12/2024	05/12/2029	CDI + 1,99%	3.993	4.042
Vert Sec	25G5313879	Moura dubeux	Sem Rating	-	1	15/07/2025	15/07/2030	103,75% do CDI	2.000	2.014
Total									23.175	17.118

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024 os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

31 de dezembro de 2024										
Emissor	Ativo	Nome do Devedor	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Indexador + juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Cibrasec	18J0698011	Canopus	A+ Austin Rating	(g)(h)(j)	303	22/10/2018	15/05/2028	IPCA + 8,00%	496	3.215
Habitasec	19G0228153	HBR	Sem Rating	(c)(g)(s)	148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 5,00%	1.478	720
Rbcapitalsec	19H0182182	Diálogo III	Sem Rating	(c)(g)(h)	116	08/02/2019	08/12/2027	IGPM +5,00%	30	362
Virgosec	19K0981679	Localrio Sr	Sem Rating	(c)(e)(g)	54	28/10/2019	16/12/2031	IPCA +6,00%	2.535	2.126
Travessia Sec	19L0899539	Canopus PPP II	Sem Rating	(h)(j)	30	16/12/2019	15/01/2036	IPCA +6,00%	2.855	2.296
Bari Sec	20E0031084	GPA	Fitch Ratings AA	(b)(c)(l)	79	27/05/2020	10/05/2035	IPCA + 5,75%	478	195
Habitasec	20G0926014	Quero Quero	Sem Rating	(c)(g)(s)	193	31/07/2020	20/07/2041	IPCA + 5,70%	2.416	2.114
Vert Sec	20J0837185	Creditas	Sem Rating	(b)(c)(h)(l)	1	22/10/2020	15/10/2040	IPCA + 5,89%	3.814	1.068
True Sec	21D0524613	Construtora Capital	Sem Rating	(b)(h)(k)(l)	347	04/12/2021	16/04/2025	CDI + 6,00%	6.850	1.465
True Sec	21H0748781	CK	Sem Rating	(c)(ad)(aa)	431	03/09/2021	22/07/2026	CDI + 6,80%	1.500	813
Virgo Sec	21H0888186	ONM Health	Sem Rating	(c)(g)(s)	319	16/08/2021	15/08/2031	IPCA + 7,65%	3.135	3.365
Virgo Sec	21K0637078	RZK Solar	Sem Rating	(c)(e)(g)	390	12/03/2021	18/11/2031	IPCA + 7,70%	2.000	1.643
Vert Sec	22D0847835	You Inc	Sem Rating	(o)(s)	73	25/04/2022	26/04/2027	CDI + 4,50%	1.500	1.503
True Sec	22H1814286	Construtora Capital II	Sem Rating	(aa)(ab)(ac)	1	30/08/2022	15/09/2027	IPCA + 11,63%	3.000	2.444
True Sec	22I0879235	São Convisa	Sem Rating	(aa)(e)(s)	1	13/09/2022	20/10/2025	IPCA + 10,00%	3.216	3.611
Bari Sec	22L1607693	São Benedito	Sem Rating	(c)(e)(g)(s)	1	26/12/2022	16/01/2030	CDI + 2,80%	2.507	2.138
Cia Provincia Sec	23C0248214	CashMe	Sem Rating	(c)	1	03/03/2023	15/04/2030	IPCA + 8,00%	1.691	814
Virgo Sec	23G1452079	Vitacon	Sem Rating	(ab)(e)	-	13/07/2023	20/01/2028	CDI + 4,25 %	3.400	1.610
Cia Provincia Sec	24B1404723	Galleria Bank	Sem Rating	(c)(ad)(e)(s)(g)	-	20/02/2024	25/11/2038	IPCA + 9,00%	4.176.556	3.488
Virgo Sec	24K3211803	Over urbanismo	Sem Rating	(h)(l)	-	11/12/2024	21/11/2034	IPCA +10,50%	3.074	2.904
Total									4.222.531	37.894

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Legenda das classificações de garantia dos certificados de recebíveis imobiliários que compõem a carteira do Fundo:

Referência	Descrição
(a)	Alienação fiduciária de Ações
(b)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(c)	Alienação Fiduciária de Imóvel
(d)	Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
(e)	Cessão Fiduciária de Recebíveis
(f)	Cessão de direito de uso
(g)	Fundo de Reserva
(h)	Fiança Bancária
(i)	Garantia Fidejussória
(j)	Penhor de cotas
(k)	Coobrigação
(l)	Alienação Fiduciária das Cotas
(m)	Fundo de Despesas
(o)	Alienação fiduciária das cotas SPEs
(p)	Alienação fiduciária dos Contratos de locação
(q)	Aval da Controladora
(r)	Cessão fiduciária da carteira
(s)	Aval dos sócios
(t)	Cessão Fiduciária de Ações
(u)	Hipoteca
(v)	Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
(x)	Fundo de Contingências
(w)	Seguro
(y)	Fundo de obras
(z)	Cessão Fiduciária de conta Vinculada
(aa)	Alienação fiduciária de terrenos
(ab)	Aval/ fiança
(ac)	Reserva
(ad)	Fundo de liquidez

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está demonstrada abaixo:

CRI

Saldo inicial em 31/12/2024	37.894
Aplicação	7.950
Resgate	(17.871)
Receitas	5.419
Resultado	86
Amortização	(12.579)
Ajuste ao Valor Justo	(3.781)
Saldo final em 31/12/2025	17.118

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo inicial em 31/12/2023	40.740
Aplicação	23.962
Resgate	(13.385)
Receitas	4.304
Resultado	369
Amortização	(17.579)
Ajuste ao Valor Justo	(517)
Saldo final em 31/12/2024	37.894

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários – FII

Em 31 de dezembro de 2025 as aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, era composta pelos fundos abaixo:

Ativo	Fundo	Participação %	Detenção de controle	Quantidade	Saldo contábil	% PL
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII (i)	0,63%	Não	10.000	694	1,77%
EMET11	Emet Multiestratégia FII (ii)	1,00%	Não	50.000	565	1,45%
OULG11	FII Ourilog (iii)	10,66%	Não	264.506	6.359	16,28%
OULG11Q	FII Ourilog (iii)	3,76%	Não	93.400	2.643	6,77%
VCRR11	Vectis Renda Residencial FII (iv)	4,10%	Não	82.000	5.555	14,22%
Total				324.506	15.816	40,49%

Em 31 de dezembro de 2024 as aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, era composta pelos fundos abaixo:

Ativo	Fundo	Participação %	Detenção de controle	Quantidade	Saldo Contábil	% PL
ALZC11	Alianza Crédito Imobiliário – FII (v)	0,83%	Não	15.384	1.438	3,33%
VGHF11	Valora Hedge – FII (vi)	0,06%	Não	94.102	717	1,66%
CPTS11	Capitânia Securities II – FII (*) (vi)	0,02%	Não	51.770	354	0,82%
Total				161.256	2.509	5,81%

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários totalizou o montante de R\$ 15.816 (R\$ 2.509 em 31 de dezembro de 2024). Estas aplicações estão classificadas como ativos financeiros para negociação e foram registrados inicialmente ao valor de custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

(*) **Características dos empreendimentos:** Os empreendimentos imobiliários dos respectivos fundos são caracterizados substancialmente por imóveis comerciais ou residenciais com propósito de renda ou venda.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) **O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, (“CXRI11”)** - CNPJ: 17.098.794/0001-70, administrado pela Caixa Econômica Federal, tem como o objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos, com foco em cotas de fundo de investimento imobiliário (FII), de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.
- (ii) **O Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, (“EMET11”)** - CNPJ: 53.523.736/0001-00, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, tem como o objetivo aplicações em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”) e complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela resolução 175, excetuados os ativos financeiros.
- (iii) **O Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, (“OULG11”)** - CNPJ: 13.974.819/0001-00, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., tem como o objetivo auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos imóveis alvo e ativos alvo (aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de *build-to-suit*) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais (“Imóveis Alvo”), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - (“LIG”).
- (iv) **Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, (“VCRR11”)** - CNPJ: 40.041.723/0001-53, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem como o objetivo investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido - através da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis, operados pela Administradora Imobiliária, no segmento residencial ou não residencial localizados em todo o território nacional. A parcela dos recursos que não for investida na aquisição de ativos imobiliários pode ser alocada em outros ativos ou em ativos financeiros, sujeito aos demais limites dispostos na política de investimento.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (v) **Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“ALZC11”)** - Foi constituído com o objetivo de investir em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo: (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (iii) outros instrumentos relacionados ao setor. O fundo opera sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Alianza Crédito Imobiliário busca alocar, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), podendo destinar até 33% a outros ativos financeiros imobiliários. O fundo foi estruturado para proporcionar rendimentos consistentes aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada e alinhada às melhores práticas de mercado.
- (vi) **Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“VGHF11”)** – Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2017. O objetivo do fundo é o investimento em ativos imobiliários e financeiros relacionados, com foco em ações imobiliárias, debêntures imobiliárias, participações em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e cotas de fundos de investimento. O VGHF11 pode investir até 100% de seu patrimônio líquido em ativos híbridos, com a intenção de gerar rendimentos e ganho de capital. O fundo realiza distribuições periódicas de rendimentos aos cotistas, com base nos resultados obtidos de seus investimentos.
- (vii) **Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário (“CPTS11”)** - Foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Tem por objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“FII”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (iv) letras hipotecárias (“LH”). O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais ativo.

A movimentação dos investimentos em fundos imobiliários dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

FII	
Saldo inicial em 31/12/2024	2.509
Compra	14.959
Resgate	(451)
Ajuste ao valor justo	(1.201)
Saldo final em 31/12/2025	15.816

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

FII

Saldo inicial em 31/12/2023	1.339
Compra	1.500
Resgate	-
Rendimentos	196
Ajuste ao valor justo	(330)
Saldo final em 31/12/2024	2.509

7. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, compreendem os gastos necessários para manutenção de suas atividades operacionais. Abaixo estão elencadas todas as despesas incorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

Descrição da despesa	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Taxa de gestão	(157)	(0,36%)	(219)	(0,50%)
Taxa de administração	(177)	(0,41%)	(150)	(0,34%)
Despesas de auditoria e custódia	(28)	(0,06%)	(18)	(0,04%)
Despesa de consultoria	(9)	(0,02%)	(14)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)	(13)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(163)	(0,37%)	(92)	(0,21%)
Total	(547)	(1,26%)	(506)	(1,15%)

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 43.571 R\$ 44.164 em 31 de dezembro de 2024).

- (i) **Taxa de administração:** A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo, bem como de agente de controladoria, escrituração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, corresponderá ao montante equivalente a 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A remuneração do escriturador, na prestação dos serviços de custódia corresponderá ao montante equivalente a 0,05% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo. O valor mínimo da remuneração do escriturador em virtude da prestação dos serviços de custódia será equivalente a R\$ 5. Os valores pagos a título de remuneração do Escriturador serão deduzidos da taxa de administração

- (ii) **Taxa de gestão:** A remuneração do Gestor corresponderá a 0,50% incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.

A taxa de administração e gestão são provisionadas diariamente em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorreu no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi registrado no resultado do Fundo, despesa de taxa de administração e gestão R\$ 334 (R\$ 369 em 31 de dezembro de 2024).

O Fundo não cobra taxa de performance.

O Fundo não cobra taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

8. Patrimônio líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo era composto por 481.757 (481.757 em 31 de dezembro de 2024) cotas a R\$ 81,08 (expressos em reais) (R\$ 89,52 (expressos em reais) em 31 de dezembro de 2024) cada, sendo que o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 39.061 (R\$ 43.129 em 31 de dezembro de 2024).

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.3 Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo não efetuou pagamentos relativos a gastos com colocação de cotas.

8.4 Emissão e subscrição, integralização, taxas de ingresso e saída.

Características das cotas e direitos patrimoniais

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.

As cotas têm forma nominativa, são escriturais, e são mantidas pelo Escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares. Independente da data de integralização, as cotas do Fundo têm as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos direitos políticos, pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das cotas

O valor das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido no fechamento do dia útil anterior pelo número de cotas em circulação (cota de fechamento).

Direitos de voto

Todas as cotas subscritas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto, observado o disposto o que está no regulamento do Fundo.

Distribuição de cotas

As cotas de emissão do Fundo são objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável e nos termos do respectivo suplemento ou prospecto, conforme aplicável.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, podem ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no regulamento do Fundo, ou podem ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Subscrição e Integralização das cotas

As cotas devem ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição, o subscritor: (i) assina o boletim individual de subscrição, no qual constam, dentre outras informações: nome e qualificação do subscritor; número de cotas subscritas; o preço de integralização das cotas e valor total a ser integralizado; e condições para integralização de cotas; (ii) recebe exemplar atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto, se houver; e (iii) deve declarar, por meio da assinatura do termo de adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no regulamento do Fundo, no prospecto e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos no regulamento do Fundo e no prospecto, se houver.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de cotas.

Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio líquido negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das cotas subscritas.

A oferta pode ser encerrada pelo administrador, conforme orientação do gestor, antes da data de encerramento estabelecida nos documentos da oferta, em se verificando a subscrição de cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido nos documentos da oferta e no suplemento, caso adote a subscrição parcial de cotas.

As cotas são integralizadas pelo preço de integralização a ser estabelecido nos documentos da oferta, à vista em moeda corrente nacional e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo administrador aos cotistas, conforme aplicável, (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os boletins de subscrição, comprometem-se a cumprir com o descrito acima e nos respectivos boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos descritos acima e dos respectivos boletins de subscrição

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo não efetuou a subscrição de novas cotas

Resgate das cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Negociação das cotas

As Cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 142, inciso IV, da Resolução da CVM nº 135, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.

Direito de preferência

Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, e/ou CVM e/ou do escriturador, conforme aplicáveis, cuja data-base dos cotistas com direito de preferência será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo.

O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado diretamente através dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do Escriturador, e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela B3 e/ou pelo Escriturador.

Conforme o regulamento do Fundo, aos cotistas fica assegurado o direito de preferência somente na subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo, de forma que não será assegurado o direito de preferência aos cotistas quando da negociação das cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente negociadas com terceiros adquirentes.

Em cada nova emissão de cotas do Fundo, os cotistas podem ceder o seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme o caso, e a deliberação pela assembleia geral ou ato do administrador que deliberou pela emissão e a oferta, ou no respectivo fator relevante, conforme o caso.

Distribuição de rendimentos e amortização de cotas

Cabe à assembleia geral ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deve distribuir aos cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. O Fundo pode levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

As cotas podem ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no regulamento do Fundo, na legislação e regulamentação aplicáveis.

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os cotistas fazem jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) dias úteis após cada data de apuração, observados os procedimentos da B3, observando-se o disposto no regulamento do Fundo e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas são realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas no dia de cada data de apuração.

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Distribuição de rendimentos

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	747	3.783
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		479
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	1.201	330
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.781	517
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(11)	(9)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.718	5.100
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição		
Rendimentos retidos	(903)	(152)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(903)	(152)
Rendimentos apropriados	4.815	4.948
Rendimentos a distribuir	(1.129)	409
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	409	(434)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.095	4.923
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	84,21%	97,02%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(903)	(152)

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício, considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período, foi de R\$ 9,99 (expressos em reais) (R\$ 10,27 (expressos em reais) em 31 de dezembro de 2024).

10. Amortização de cotas

O Fundo não efetuou amortização de cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Rentabilidade

A rentabilidade da cota calculada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está demonstrada abaixo:

Informações referentes aos exercícios		
	31/12/2025	31/12/2024
Rentabilidade do Fundo %	1,63%	(2,63%)
Patrimônio líquido médio R\$/mil	43.571	44.164

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desse contra a administração do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Passivo	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	13	13
Taxa de gestão	Iguana Investimentos Ltda	Gestora	5	17
Total			18	30

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	(157)	(150)
Taxa de gestão	RB Capital	Gestora	(177)	(219)
Total			(334)	(369)

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2025	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.292	-	7.292
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	17.118	-	17.118
Fundos de investimento imobiliários - FII	15.816	-	-	15.816
Total	15.816	24.410	-	40.226

Em 31 de dezembro de 2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.181	-	3.181
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	37.894	-	37.894
Fundos de investimento imobiliários - FII	2.509	-	-	2.509
Total	2.509	41.075	-	43.584

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Alterações estatutárias

Em 18 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, foi alterado o regulamento do Fundo para promover as alterações necessárias à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 27 de outubro de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foi aprovado a destituição da atual gestora do Fundo, a RB Asset Management Ltda., com a consequente substituição e contratação da Iguana Investimentos Ltda., a qual foi indicada pelos cotistas solicitantes, sendo devida à nova gestora uma taxa de gestão inferior atualmente paga à gestora, no valor correspondente a 0,50% calculado sobre o valor de mercado do Fundo com um valor mínimo mensal de R\$ 5 mensais, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE, anualmente, desde a data de assunção da gestão do Fundo pela nova gestora, sem a cobrança de taxa de performance, sendo que, até a data da substituição da gestão, caso devido, o pagamento da taxa de gestão e taxa de performance a atual gestora, será calculada e paga nos termos do regulamento do Fundo, de forma *pro rata die*.

Em 22 de dezembro de 2025, por meio da consulta formal aos cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) aprovação da alteração da atual denominação do Fundo para XLPR Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada;
- (ii) aprovação da reformulação do regulamento do Fundo para adequação ao novo padrão de regulamento do gestor Iguana Investimentos Ltda., o que compreende as seguintes alterações:
 - a) alterar a política de investimentos do Fundo, nos itens 5.3., 5.3.1., e, 5.4.3., do regulamento, de modo a permitir o investimento de até 100% do seu patrimônio líquido em fundos de investimento imobiliário, inclusive aqueles geridos pelo gestor e/ou administrados pelo administrador de acordo com a política de investimento do Fundo.
 - b) aperfeiçoamento do “Capítulo XI - da Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo” do regulamento do fundo, esclarecendo a forma de cálculo sobre a remuneração do gestor, permanecendo o percentual da Taxa Global inalterada; e
 - c) aperfeiçoamento do “Capítulo XVIII - dos Fatores de Riscos” do regulamento do Fundo, previstos pelo gestor, alinhados a nova Política de Investimento do Fundo e ao novo cenário econômico.

Em 22 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovado, a partir da abertura do mercado do dia 30 de dezembro de 2025, o Fundo passará a ter novo nome de pregão “FII XLPR RI”, e as cotas do Fundo passarão a ser negociadas sob o novo código de negociação “XLPR11”, em substituição ao atual código “RRC111”.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independenteresponsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

XLPR Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital Recebíveis Imobiliários - Fundo de investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 35.689.733/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Outros Assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo foi adaptado à nova Resolução CVM nº 175 em 18 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requerem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

Roger Vicente Lima

Contador CRC - 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
